Die Einschränkung des Grundsatzes der Veräußerungsfreiheit des Eigentümers in den Rechtsformen der neueren Bodenpolitik.

Auszug

aus der Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde
der Hohen Juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Alfred E. W. Link,

Gerichtsassessor in Frankfurt a. Main.

Referent: Geh. Justizrat Prof. Dr. Leonhard.

Marburg 1924.

Einleitung.

Aus den Bestrebungen der neueren Bodenpolitik in teils individualistischer, teils sozialistischer Richtung haben sich für unser Recht zwei Grundgedanken ergeben:

1. die Sicherung des Grundbenutzers gegen den Grundeigentümer im Interesse der Intensivierung der Wirtschaft,
2. die Bindung des Grundeigentums für die Allgemeinheit in sozialwirtschaftlichem Interesse.

Von den sich hieraus ergebenden Einwirkungsbeschränkungen für den Nutzeigentümer werden hier die Veräußerungsbeschränkungen allein geprüft.

1. Abschnitt.

Erbbaurecht.

Gesetzliche Veräußerungsbeschränkungen bestehen nur insoweit, als solche für Grundstücke überhaupt gegeben sind und weder dem Begriff des Erbbaurechts, noch dem Zweck der Erbbaurechtsverordnung zuwiderlaufen. Eine vertragliche Ausschließung oder Beschränkung der Veräußerlichkeit ist mit dinglicher Wirkung nur in einer bestimmten Richtung gesetzlich zuläßig: es ist eine Vereinbarung möglich, wonach die Veräußerung im Falle der Gefährdung sozialer Bindungen und der Ge-

fährdung privatwirtschaftlicher Interessen des Grundeigentümers nichtig ist, wenn der Grundeigentümer endgültig die Zustimmung zur Veräußerung versagt hat. Weitere dinglich wirkende Veräußerungsbeschränkungen sind weder unmittelbar, noch mittelbar durch Verfallklausel oder Vormerkung, noch auch durch dinglich gesicherte Aufgabe- oder Heimfallvereinbarung, sondern nur in beschränktem Maße durch Einräumung eines Vorkaufsrechts nach bürgerlichem Rechte zu erreichen. Obligatorische Aufgabe- oder Heimfallvereinbarungen für den Veräußerungsfall sind nicht zugelassen, während im übrigen obligatorische Veräußerungsbeschränkungen möglich sind.

2. Abschnitt.

Wiederkaufsgrundstück.

Abgesehen von der Möglichkeit der obligatorischen Bindung kann eine dinglich wirkende Beschränkung der Veräußerlichkeit nur durch Eintragung eines Vorkaufsrechts oder aber zweckentsprechender durch eine mittels Vormerkung zu sichernde, befristete, durch die Veräußerung bedingte Uebertragungsverpflichtung erreicht werden. Die Bestimmungen eines solchen Vertrages dürfen nicht in ihrer Gesamtheit die dauernde Ausschließung jeder Veräußerung, die ohne Ausgeberzustimmung erfolgt, ergeben, da der Vertrag sonst, als im Widerspruch mit § 137 Satz 1 BGB stehend, nichtig wäre.

Mangels gesetzlicher Regelung dieses Instituts bestehen gesetzliche Veräußerungsbeschränkungen nicht.

3. Abschnitt.

Heimstätte.

Reichsheimstätte: Die Gesamtveräußerlichkeit ist reichsrechtlich nur durch das Heimstättenvorkaufsrecht im Falle der Veräußerung an nicht zur Heimstättenfamilie gehörige Personen und durch gewisse Vollstreckungserschwerungen hinsichtlich bestimmt gearteter persönlicher Schulden beschränkt. Den Landesgesetzen ist die Einführung einer weiteren Veräußerungsbeschränkung durch das Erfordernis der behördlichen Genehmigung zur Veräußerung überlassen. Weitergehende vertragliche Beschränkungen sind nicht möglich, andere vertragliche Beschränkungen zwecklos, da das Heimstättenvorkaufsrecht dem Ausgeber bereits die stärkstmögliche Stellung gibt. Die Teilveräußerlichkeit ist nur durch das reichsgesetzliche Erfordernis der Ausgeberzustimmung beschränkt, die jedoch in gewissen unschädlichen Fällen erteilt werden muß. Eine Anwendung der reichsgesetzlichen Gesamtveräußerungsbeschränkungen auf die Teilveräußerung kommt nicht in Frage. Landesgesetzlich und vertraglich sind die gleichen Beschränkungen wie bei der Gesamtveräußerung möglich; die vertraglichen Beschränkungsmöglichkeiten können hier an Bedeutung gewinnen.

Braunschweigische, sachsen-coburgische, sachsen-meiningensche und anhaltische Heimstätte: Als hauptsächlichste Veräußerungsbeschränkung wird hier ein dingliches Wiederkaufsrecht, teilweise auch das Erfordernis behördlicher Genehmigung festgelegt.

4. Abschnitt.

Rayonsiedlungsgrundstück.

Eine gesetzliche Veräußerungsbeschränkung besteht nur mittelbar durch die Einräumung eines auf alle Fälle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung erstreckten, zeitlich unbeschränkten Wiederkaufsrechts für die ausgebende Festungsgemeinde. Infolge der starken Wirkung dieses Rechtes sind vertragliche dingliche Bindungen, die hier in derselben Weise wie bei jedem Grundstück möglich sind, von untergeordneter Bedeutung.

5. Abschnitt.

Ansiedlerstelle nach Reichssiedlungsgesetz.

Die gesetzlichen und vertraglichen Veräußerungsbeschränkungen sind im wesentlichen die gleichen wie beim Rayonsiedlungsgrundstück. Auf das Wiederkaufsrecht, das hier dem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen zusteht, sind einzelne Vorschriften über das Wiederkaufsrecht beim Rayonsiedlungsgrundstück analog anzuwenden. Landesgesetzlich besteht die Besonderheit, daß Preußen für die Teilveräußerung noch das im Grundbuch einzutragende Erfordernis behördlicher Genehmigung aufstellt.

6. Abschnitt.

Rentengut.

Preußisches Rentengut: Hier bestehen keine gesetzlichen Veräußerungsbeschränkungen. Neben den hier bedeutungslosen vertraglichen Beschränkungsmöglichkeiten, wie sie für jedes Grundstück gelten, ist hier die stärkere Bindungsmöglichkeit durch Vereinbarung eines zeitlich unbeschränkten dinglichen Wiederkaufsrechts für die Fälle der vertraglichen Veräußerung und der Zwangsversteigerung gegeben. Die Teilveräußerlichkeit kann nicht durch dieses Wiederkaufsrecht, sondern nur durch das Erfordernis der Genehmigung des Rentenberechtigten beschränkt werden. Diese Genehmigung ist aber bei gemeinwirtschaftlichem Interesse an der Abveräußerung durch richterliche Entscheidung ersetzbar. Beim Besitzbefestigungsrentengut ist diese Ersetzung nicht möglich; beim Rentengut mit Rentenbankrente ist weiterhin Behördenzustimmung notwendig.

Rentengut nach mecklenburgischem, lippischem, oldenburgischem, braunschweigischem, anhaltischem, sachsen-meiningenschem und sachsen-coburgischem Recht.

7. Abschnitt.

Erbpachtrecht.

Mecklenburgisches und lübeckisches Erbpachtrecht.

8. Abschnitt.

Preußisches Fideikommißrestgut.

9. Abschnitt.

Anerbengut.

Preußisches Anerbenrentengut: Außer den Rentengutsbeschränkungen als solchen ist durch Gesetz nur das Erfordernis der Behördengenehmigung bei Abveräußerungen oder den Bestand des Guts gefährdender Gesamtveräußerung außerhalb der nächsten Familie festgelegt.

Hannoverscher Anerbenhof, westfälisches, mecklenburgisches und waldecksches Anerbengut: Neben wirtschaftlichen Erschwerungen, die nur in Mecklenburg fehlen, besteht hier überall außer beim hannoverschen Anerbenhof die mittelbare Beschränkung der Veräußerlichkeit durch ein dingliches Vorkaufsrecht der Miterben.

Schluß.

Zweckmäßigerweise sind die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen aus der privatrechtlichen Ordnung der Materie auszuscheiden. Bei der privatrechtlichen Gliederung sind Vereinheitlichungen notwendig, wofür die beiden hauptsächlichsten Beschränkungen, nämlich Ausgeberzustimmung und dingliches Wiederkaufsrecht, die geeigneten Ausgangspunkte sind.

Druck von Karl Gleiser in Marburg.